

Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB
zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16
der Stadt Mölln
für Grambeker Weg 95 (ALDI-Markt)

zwischen

der BGB Grundstücksgesellschaft Herten
BV Aldi-Neubau Mölln, Grambeker Weg 95
Bestehend aus den Gesellschaftern, der
Lukas-Stiftung, der Markus-Stiftung und
der Jakobus-Stiftung

vertreten durch
ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewardstraße 345-349
45699 Herten,
diese vertreten durch
Herrn Bodo Geerds
geschäftsansässig
Hohewardstraße 345-349
45699 Herten
- nachstehend **Vorhabenträger** genannt -

und

der Stadt Mölln

vertreten durch
Herrn Bürgermeister Jan Wiegels
Wasserkrüger Weg 16, 23879 Mölln
- nachstehend als **Stadt** bezeichnet -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes Grambeker Weg 95 – 97. Auf dem Grundstück befindet sich ein ALDI-Markt mit den dazugehörigen Außenflächen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diesen Markt abzureißen und durch einen moderneren und größeren zu ersetzen.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 für das Grundstück Grambeker Weg 95-97. Das Vorhaben bestimmt sich im Einzelnen nach dem von dem Vorhabenträger entworfenen Vorhaben- und Erschließungsplan, der als **Anlage 1** Bestandteil dieses Vertrags ist, den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und den nachfolgenden Bestimmungen dieses Vertrages
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 56/6, 56/7, 56/8, 57/5, 57/7 und 57/9 der Flur 17 der Gemarkung Mölln.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**), der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist (s. Textziffer 5.2)

Durchführungsvertrag
zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16
der Stadt Mölln
für Grambeker Weg 95 (ALDI-Markt)

- b) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 2**)
- c) der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung (**Anlage 3**)
- d) der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (**Anlage 4**), der Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist
- e) die schalltechnische Stellungnahme (**Anlage 5**), die Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist
- f) die Biotoptypenkartierung (**Anlage 6**), die Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist
- g) die Hinweise zur Umweltbaubegleitung (UBB) (**Anlage 7**)

§ 3

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenträger erstellt für sein Vorhaben auf eigene Kosten einen Vorhaben- und Erschließungsplan und stellt den Plan der Stadt in der für eine Verfahrensdurchführung benötigten Anzahl zur Verfügung.

§ 4

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- (1) Die Stadt führt ein Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vertragsgebiet durch. Hiermit wird die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens angestrebt. Soweit anlässlich dieser Planung Gutachten erforderlich werden, insbesondere zum Lärmschutz, Artenschutz oder Eingriff in Natur und Landschaft, werden diese nach Absprache mit dem Vorhabenträger von der Stadt in dessen Namen beauftragt, soweit sie diese nicht selbst erstellen kann.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle für die Durchführung des Planungsverfahrens erforderlichen Pläne und Unterlagen in der benötigten Anzahl zur Verfügung zu stellen und die Kosten zu tragen. Die Kostenübernahmeverpflichtung gilt ausdrücklich auch für den Fall, dass sich im Laufe des Verfahrens ergeben sollte, dass von einer weiteren Bearbeitung der Bauleitplanung abgesehen wird oder dass dieser Vereinbarung zu Grunde liegende Planungsziel nicht erreicht werden kann, unabhängig von den Gründen hierfür.
- (3) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Stadt durch ihre jeweils zuständigen Gremien über den Inhalt der Planung und den Verlauf des Verfahrens, insbesondere auch über einen Abbruch des Verfahrens, unabhängig von dieser Vereinbarung allein nach rechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten entscheidet und hinsichtlich des Inhaltes der Planänderung nicht an diese Vereinbarung gebunden ist. Die Kostenverpflichtung des Vorhabenträgers wird hierdurch nicht berührt.
- (4) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (5) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) oder deren Unwirksamkeit können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 5

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das in der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 – Grambeker Weg 95 – beschriebene Vorhaben nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollständig auf eigene Kosten durchzuführen. Hierzu stellt er spätestens drei Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen genehmigungsfähigen Bauantrag beim Kreis Herzogtum Lauenburg mit allen dazu erforderlichen Unterlagen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, innerhalb von sechs Monaten nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und dies spätestens 18 Monate nach Baubeginn in Betrieb zu nehmen.
- (3) Sofern die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Rechtskraft erlangt, entstehen auch die in diesem Vertrag vereinbarten Durchführungsverpflichtungen nicht.

Durchführungsvertrag
zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16
der Stadt Mölln
für Grambeker Weg 95 (ALDI-Markt)

- (4) Erfüllt der Vorhabenträger diese Durchführungsverpflichtung fristgemäß nicht, ist die Stadt berechtigt, den Bebauungsplan aufzuheben (§ 12 Abs. 6 BauGB). Hieraus kann der Vorhabenträger keine Ansprüche gegen die Stadt geltend machen.

§ 6
Erschließung

Das Vorhaben ist durch die Lage des Grundstückes an der Kreisstraße 63 – Grambeker Weg – erschlossen. Durch die bisherige gleichartige Nutzung sind alle Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der benötigten Form vorhanden. Sofern diese in Ausführungsart oder Kapazität nicht ausreichen, obliegt es dem Vorhabenträger, bei dem jeweiligen Betreiber, ggf. auch der Stadt, die Veränderung nach den jeweils gültigen Verfahren zu bewirken, die Stadt erstattet hierfür keine Kosten. Dies gilt auch für die Veränderung von Grundstückszufahrten.

§ 7
Inanspruchnahme öffentlicher Flächen

Sofern zur Durchführung des Vorhabens öffentliche Flächen, insbesondere Straßenflächen, in Anspruch genommen werden sollen, so gelten hierfür die allgemeinen Bestimmungen, insbesondere für Sondernutzungen und Absicherung von Arbeitsstellen im Straßenraum.

§ 8
Natur- und Landschaftsschutz

Soweit die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 einen Eingriff in die Natur oder Landschaft zur Folge haben wird, trägt der Vorhabenträger für dafür erforderliche im Bebauungsplan oder seiner Begründung im Einzelnen dargestellte Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Kosten auch, wenn sie außerhalb seines Grundstückes durchgeführt werden, insbesondere auf Flächen der Stadt.

§ 9
Umweltbaubegleitung

Für das gesamte Vorhaben beauftragt der Vorhabenträger eine geeignete Person mit der Wahrnehmung der Umweltbaubegleitung nach den aus der **Anlage 7** ersichtlichen Kriterien. Die die Umweltbaubegleitung durchführende Person muss ein Hochschulstudium der Fachrichtung Biologie, Landschaftsarchitektur, Landschaftspflege, Geoökologie oder vergleichbarer Studiengänge mit Schwerpunkt im landschaftsökologischen Bereich nachweisen können. Die erforderliche Qualifikation ist bei allen Studiengängen nur gegeben, wenn der Schwerpunkt im landschaftsökologischen Bereich liegt und fundierte Kenntnisse naturschutz-, umweltverträglichkeits- und umweltrechtlicher Vorschriften vorhanden sind. Ebenso müssen entsprechende Kenntnisse über Bauvorgänge bestehen.

§ 10
Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt, die in diesem Fall ein eigenes Nutzungsrecht geltend machen kann.

Durchführungsvertrag
zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16
der Stadt Mölln
für Grambeker Weg 95 (ALDI-Markt)

§ 11
Artenschutz

Der Vorhabenträger führt die in der der **Anlage 4** zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. I Nr. 1 BNatSchG genannten Maßnahmen bei der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens auf eigene Kosten durch, da das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Fledermaus- und Vogelarten nicht auszuschließen ist.

§ 12
Baumschutz

Alle auf dem Grundstück des Vorhabenträgers im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten entsprechend der anerkannten Regeln der Technik (DIN 18920) wirkungsvoll zu schützen. Das gleiche gilt für Bäume auf den angrenzenden Grundstücken, sofern sie durch die Arbeiten auf dem Baugrundstück beeinträchtigt werden können, insbesondere durch Schädigung der Wurzelbereiche, überhängender Kronen oder durch die Einwirkung von Maschinen.

§ 13
Förderung klimaschützender Mobilität

Der Vorhabenträger errichtet innerhalb der auf dem Grundstück zu erstellenden Pkw-Stellplätze mindestens vier Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge und mindestens 24 überdachte Stellplätze für Fahrräder.

§ 14
Betretungsrecht

Der Investor gestattet der Stadt, sein Betriebsgelände durch Beschäftigte oder Beauftragte während der Bauphase jederzeit zu betreten, um die Erfüllung der mit diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen zu überprüfen.

§ 15
Zahlungen durch den Vorhabenträger

- (1) Sofern nicht Dritte mit der Erstellung von Planungsleistungen und Gutachten beauftragt und diese durch die Stadt erbracht werden, erstattet der Investor der Stadt ihre Aufwendungen hierfür einschließlich ggf. berechneter Umsatzsteuer. Für von der Stadt erbrachte Leistungen erstattet der Investor diese nach aufgewendeten Stunden zum Satz von 70,00 €/h
- (2) Sofern durch die Planung erforderliche Minimierungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durch die Stadt nach § 8 erbracht werden oder schon wurden, zahlt der Vorhabenträger hierfür Ausgleichsbeträge an die Stadt. Sie belaufen sich auf 3,13 € je Ökopunkt, 4,08 €/m² für Aufforstungsfläche und 150,00 €/lfdm Knickneuanlage.
- (3) Ggf. bestehende Beitragspflichten für den Anschluss von Grundstücken an Ver- oder Entsorgungsleitungen werden durch diese Vereinbarung nicht berührt, dies gilt insbesondere auch für den Anschluss an städtische Leitungsnetze.
- (4) Die nach den vorstehenden Bestimmungen durch den Vorhabenträger aufzubringenden Beträge sind nach erster Aufforderung durch die Stadt innerhalb eines Monats fällig und zu begleichen.
- (5) Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, fällige Beträge im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens nach den dafür in Schleswig-Holstein geltenden Bedingungen beizutreiben.

**Durchführungsvertrag
zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16
der Stadt Mölln
für Grambeker Weg 95 (ALDI-Markt)**

**§ 16
Sicherung der Festsetzungen**

Der Vorhabenträger gestattet der Stadt über das nach § 14 bestehende Betretungsrecht hinaus die im Vorhaben- und Erschließungsplan und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen auf seinem Grundstück selbst oder durch einen beauftragten Dritten durchzuführen, wenn er selbst es unterlässt, diese Maßnahmen innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Frist durchzuführen, nachdem er hierzu von der Stadt zweimal unter Setzung einer angemessenen Frist aufgefordert wurde. In diesem Fall verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Stadt die entstandenen Kosten einschließlich der Eigenkosten für Personal, Maschinen und Material auf erstes Anfordern zu erstatten.

**§ 17
Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei Veräußerung der zum Vertragsgebiet gehörenden Grundstücke die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger vollinhaltlich zu übertragen. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Die Stadt ist an ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag gegenüber einem Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers nur gebunden, wenn sie dem Wechsel des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 5 BauGB zuvor zugestimmt hat.
- (3) Die Stadt und der Vorhabenträger sind sich darüber einig, dass insbesondere folgende Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in § 5 dieses Vertrages genannten Frist im Sinne des § 12 Abs. 5 BauGB gefährdet ist:
 - a) der vorgesehene neue Vorhabenträger weist nicht in gleicher Weise wie der jetzige Vorhabenträger zur Überzeugung der Stadt seine Leistungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft nach,
 - b) der vorgesehene neue Vorhabenträger kann nicht zur Überzeugung der Stadt darlegen, dass er das Vorhaben innerhalb der in § 5 Abs. 2 dieses Vertrages genannten Frist durchführen kann,
 - c) der vorgesehene neue Vorhabenträger verfügt nicht in dinglich gesicherter Weise über die Flächen im Vertragsgebiet.

**§ 18
Kündigung**

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages seitens des Vorhabenträgers kann erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages rechtlich oder tatsächlich unmöglich wird oder die Gesamtmaßnahme nachweislich den wirtschaftlichen Rahmen des Vorhabenträgers überschreitet und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag kündigen, wenn der Vorhabenträger Pflichten in der vereinbarten Frist trotz Mahnung und Setzen einer Nachfrist nicht einhält. Dies gilt insbesondere auch, wenn der Vorhabenträger die der Stadt entstandenen Aufwendungen nicht erstattet.
- (3) Im Falle der Kündigung ist die Stadt berechtigt, die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 aufzuheben, hieraus kann der Vorhabenträger keine Ansprüche gegen die Stadt geltend machen.

**§ 19
Vertragsänderungen
Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

**Durchführungsvertrag
zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16
der Stadt Mölln
für Grambeker Weg 95 (ALDI-Markt)**

(2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf die Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

**§ 20
Sicherheitsleistungen**

Der Vorhabenträger leistet zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtung eine Sicherheit in Höhe von 86.000 € durch Übergabe einer Bürgschaft.

Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung. Die erstunterzeichnende Partei hält sich an ihr Vertragsangebot auf die Dauer von 4 Wochen gebunden. Die Annahmefrist wird durch die rechtzeitige Unterzeichnung gewahrt, auch wenn die Annahmeerklärung der erstunterzeichnenden Partei erst nach Fristablauf zugeht.

Mölln, den 11.08.2020
Stadt Mölln
Der Bürgermeister

Herten, den 31.01.2020

gez. Wiegels
Jan Wiegels

-SIEGEL-

gez. Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG



Umweltbaubegleitung (UBB)

Die Umweltbaubegleitung (UBB) dient der Umsetzung und Einhaltung der umwelt- und naturschutzrechtlichen Vorschriften, Normen und Regelwerke sowie der Vermeidung von Umweltschäden durch den Vorhabenträger.

Gegenstand der Umweltbaubegleitung sind die in der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Mölln geregelten Inhalte, die hier im Wesentlichen den Abriss und Neubau des Aldi-Marktes einschließlich Parkplatz am Gudower Weg der Stadt Mölln betreffen.

Die Umweltbaubegleitung bezieht sich auf die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG) sowie die zusätzlichen Schutzgüter des Umweltschutzes (§ 2 (1) UVPG).

Die Umweltbaubegleitung umfasst hier folgende Aufgaben:

Vor der Bauausführung	
Überprüfung der Ausführungsplanung und der Leistungsverzeichnisse im Hinblick auf	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsvorgaben, - notwendige Schutz-, Vermeidungs-, Pflege- und Rückbaumaßnahmen, - Artenschutzmaßnahmen, - Ausführung von Kompensationsmaßnahmen
Information der Stadt	
Empfehlungen zur ökologischen Baudurchführung	
Während der Bauausführung	
Mitwirkung bei der Baustelleneinweisung der Unternehmer bezüglich	<ul style="list-style-type: none"> - Baustelleneinrichtung - Baustellenablauf und Baulogistik - Bauzeitenablauf - Maschineneinsatz - Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen - Oberbodenbehandlung und Wasserhaltung - Entsorgung - Pflege-, Rekultivierungs- und Rückbaumaßnahmen
Teilnahme an Baustellenbesprechungen	
Beratung bei der Durchführung von Maßnahmen des Biotop- und Artenschutzes und bei ingenieurb biologischen Maßnahmen	

Führung eines Bautagebuches bezüglich der für den Umwelt- und Naturschutz relevanten Baumaßnahmen mit den erforderlichen fachlichen Angaben
Mitwirkung bei der technischen Abnahme der umwelt- oder naturschutzrechtlichen Bauleistungen
Dokumentation des Zustandes der für den Umwelt- und Naturschutz relevanten Flächen während und nach der Baumaßnahme
Hinweis auf noch durchzuführende Maßnahmen
Aufgaben bei drohenden Schäden und Beeinträchtigungen
Information des Vorhabenträgers, der Stadt sowie der zuständigen Behörden
Mitwirkung bei der Information der Betroffenen und der Öffentlichkeit
Empfehlung für nicht aufschiebbare Vermeidungs- und Schadenbegrenzungsmaßnahmen
Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen, der verbleibenden Schäden und Beeinträchtigungen zur Beweissicherung
Hinweise auf weiter zu veranlassende Sanierungsmaßnahmen
Abschlussbericht

Die die Umweltbaubegleitung durchführende Person muss ein Hochschulstudium der Fachrichtung Biologie, Landschaftsarchitektur, Landschaftspflege, Geoökologie bzw. vergleichbare Studiengänge nachweisen können. Die erforderliche Qualifikation ist bei allen Studiengängen nur gegeben, wenn der Schwerpunkt im landschaftsökologischen Bereich liegt und fundierte Kenntnisse naturschutz-, umweltverträglichkeits- und umweltrechtlicher Vorschriften vorhanden sind. Ebenso müssen entsprechende Kenntnisse über Bauvorgänge bestehen.